

Legal Times

www.legaltimes.co.kr

 법무법인 넥서스 Nexus	 I&S INTEGRATION & SOLUTION	KIM & CHANG	법무법인(유) 원 	 KL PARTNERS	법무법인(유) 화우 YOON & YANG 
 CHO & LEE 지현 법률사무소	 NR 법무법인 Human Law 한누리	사내변호사가 뽑은 한국의 명문 로펌		 KCL 법무법인 케이씨엘 KIM, CHOI & LIM	
 bkl 법무법인(유)앤 테평양	LEE & Partners 법무법인 리앤파트너스				SHIN & KIM  법무법인 세종
 YULCHON 律村 법무법인 율촌	 法務法人 良軒 KIM CHANG LEE			 Lee International IP & LAW GROUP	HYUN
 DARAE LAW & IP FIRM	 JIPYONG 법무법인 지평	法務法人 世慶	 LOGOS 법무법인(유)로고스	법무법인 세창 SECHANG & Co.	 한결 HANKYUL

ABC 부수인증매체 한국ABC협회



ISSN 1976-488X 정가 11,000원

(주)리걸타임즈

2017 올해 우리 로펌은...
사내변호사가 근무하고 싶은 로펌
중국 로펌 매출 '톱 10'

창간 10주년 기념호

김이태 변호사



신탁과 정비사업

부동산 시장에서 신탁 방식에 의한 정비사업에 대한 관심이 뜨겁다. 작년 3월부터 개정된 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')이 시행되면서 신탁업자가 주택재건축·재개발사업에서 단독으로 사업시행자 지정을 받아 신탁 방식으로 사업을 진행하는 것이 가능하게 된 것이다.

여의도 시범아파트 등 추진

특히 신탁 방식으로 사업을 진행하는 경우 사업기간을 크게 단축할 수 있는 것으로 예상되면서 올해 말에 종료되는 '재건축초과이익 환수제도'의 유예 혜택을 받기 위하여 신탁 방식이 활발하게 논의되고 있다. 현재 서울에

서 영등포구 여의도동의 시범아파트(한국자산신탁)와 용산구 한남동의 한성아파트(코리아신탁)가 신탁 방식으로 사업시행자를 지정하였고, 다른 여러 사업장에서도 설명회 개최, 우선협상대상자 선정, 토지등소유자 동의와 같은 절차가 진행 중이다.

신탁이란 신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정한 재산을 이전하고, 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발 등의 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다(신탁법 제2조). 신탁재산에 대하여는 원칙적으로 강제집행 등이 금지되는 등(신탁법 제22조), 신탁법의 신

탁재산은 수탁자의 고유재산으로부터 구별되어 관리되고, 위탁자의 재산권으로부터도 분리되어 독립성을 가지는 특징이 있다(대법원 1987. 5. 12. 선고 86다545 판결).

따라서 그동안 신탁은 부동산 개발 사업에서 사업을 안정적으로 시행하고, 시행사의 우발채무 등으로부터 대주 및 수분양자의 권리를 보호하기 위하여 부동산담보신탁, 관리형토지신탁 등의 형식으로 많이 활용되어 왔다. 최근 주택재건축사업 등 정비사업이 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 정비사업을 원활하게 추진하기 위하여, 정비사업에도 신탁 방식이 도입된 것이다.

동의 요건 충족하면 지정 가능

구체적으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법')에 따른 신탁업자로서 정비구역의 토지면적 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 자가 도시정비법에 따른 조합설립을 위한 동의요건(토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의 등) 이상에 해당하는 자로부터 동의를 받는 경우, 시장·군수는 신탁업자를 해당 사업의

“

사업성 저하 및 주민 갈등 등으로
주택재건축사업 등 정비사업이
지연·중단됨에 따라
원활한 추진 위하여,
정비사업에도 신탁 방식 도입

”

사업시행자로 지정할 수 있다(도시정비법 제8조 제4항 제8호, 시행령 제14조 제2항 제3호).

신탁업자가 사업비 조달 가능

기존의 조합 방식과 달리 이러한 신탁 방식으로 사업을 진행하는 경우, 조합설립추진위원회와 조합을 별도로 설립할 필요가 없으므로 사업기간을 최대 1~3년까지 단축할 수 있고, 신속한 사업 진행으로 전체 사업비도 절감할 수 있을 것으로 예상된다. 또한 신탁업자가 고유자금 및 외부차입 등을 통해 사업비를 조달할 수 있으므로 원활하게 사업을 진행할 수 있다.

국토교통부에 의하면 최근 5년간(2009~2014년) 조합 임원의 뇌물·횡령·배임 사건은 총 305건에 달하는데, 자본시장법에 따라 감독을 받는 신탁업자가 투명하고 전문적으로 사업을 관리하는 경우, 기존 조합 방식의 사업에서 반복적으로 문제 되던 이러한 조합의 비리를 방지할 수 있는 점도 장점으로 부각되고 있다.

한편 사업시행자로 지정된 신탁업자는 시행규정의 확정 및 변경, 정비사업비의 사용 및 변경, 시공자의 선정 및 변경, 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역, 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법, 부과금의 금액 및 징수방법, 사업시행계획서·관리처분계획의 수립 및 변경 등 정비사업 및 토지등소유자에게 중요한 사항에 대해서는 해당 사업의 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에

“

기존의 조합 방식과 달리 신탁 방식으로 사업 진행하면 조합설립추진위, 조합 설립 필요 없어 사업기간 최대 1~3년 단축, 전체 사업비 절감 예상

”

동의한 토지등소유자) 전원으로 구성되는 ‘토지등소유자 전체회의’의 의결을 거쳐야 한다(도시정비법 제26조의2). 또한 사업시행인가를 받기 위하여 시장·군수에게 제출하여야 하는 사업시행계획서에는 정비사업에 관한 주요사항(시행방법, 비용부담 및 회계, 토지등소유자의 권리·의무, 관리처분계획 등)이 명시된 시행규정을 포함하여야 한다(도시정비법 제28조, 제30조, 제30조의2).

아직 성공사례 없어

신탁 방식의 정비사업에서는 조합 설립 절차가 생략되어 사업기간이 단축되고 비용이 절감되지만, 신탁업자에게 지급해야 하는 신탁보수의 부담이 있으며, 위와 같이 중요한 사항에 대해서는 토지등소유자 전체회의에서 결정되어야 하므로, 신탁 방식에 의한 사업 진행이 기존 조합 방식의 모든 문제를 해결해 주는 것은 아니다.

또한 신탁 방식의 정비사업은 아직 성공 사례가 없고 모두 초기 단계이므로, 신탁업자 및 토지등소유자는 추후 분쟁이 발생하지 않도록 신탁 방식에서 필요한 신탁계약 및 시행규정

등을 잘 검토하여 준비해야 하고 반드시 전문가의 자문을 받을 필요가 있다.

예를 들어 기존 부동산 개발사업에서 사용되는 신탁계약에서는 일반적으로 수익자의 전원 동의가 있어야 신탁의 중도 해지가 가능하도록 규정하고 있는데, 정비사업에서는 수익자인 토지등소유자의 전원 동의가 현실적으로 불가능하므로, 중도 해지 사유 및 요건 등을 정비사업의 현실에 맞도록 신탁계약에 반영할 필요가 있다.

사업대행자 방식도 활발

최근에는 위와 같이 신탁업자가 사업시행자로 지정되어 단독으로 정비사업을 시행하는 사업시행자 방식뿐만 아니라 신탁업자가 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 대행하는 사업대행자 방식도 활발하게 진행되고 있는데(도시정비법 제9조), 신속성, 전문성, 투명성과 같은 신탁 방식의 장점을 잘 활용하여 정비사업이 건전하게 발전할 수 있기를 기대해 본다. ■

김이태 변호사(법무법인 지평)